



# BURMISTRZ MIASTA KOBYLKA

adres: 05-230 Kobylka, ul. Wołomińska 1 tel: (22) 760 70 45 fax: (22) 760 70 55  
e-mail: burmistrz@kobyłka.pl strona: www.kobyłka.pl

WGP.6727.436.2018

Kobylka, dnia 2018-09-10

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:  
**Eurotech**  
**Maciej Taff**  
**ul. Łąkowa 28**  
**05-119 Stanisławów Drugi**

### 1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miasta Kobylka Nr XXXI/276/17 z dnia 2017-01-30 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobylka ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2017-03-15, poz. 2582.

### 2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

#### Dz. ew. nr 61/2, obręb 46

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych „MN/U-35”  
- Tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska, nieużytki „ZR-1” (na głębokości 15 m od południowej granicy działki)  
Zgodnie z rysunkiem planu na działce wskazane są nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej ul. Mjr Hubala, 5 m od linii rozgraniczającej terenu (w południowej części działki) oznaczonego symbolem przeznaczenia ZR-1.

Działka znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### Dz. ew. nr 63, obręb 46

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych „MN/U-35”  
- Tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska, nieużytki „ZR-1” (na głębokości 15 m od południowej granicy działki)  
Zgodnie z rysunkiem planu na działce wskazana jest nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu (w południowej części działki) oznaczonego symbolem przeznaczenia ZR-1.

Działka znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### Dz. ew. nr 64, obręb 46

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych „MN/U-35”  
- Tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska, nieużytki „ZR-1” (na głębokości 15 m od południowej granicy działki)  
Zgodnie z rysunkiem planu na działce wskazana jest nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu (w południowej części działki) oznaczonego symbolem przeznaczenia ZR-1.

Działka znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### Dz. ew. nr 65/2, obręb 46

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych „MN/U-35”  
- Tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska, nieużytki „ZR-1” (na głębokości 15 m od południowej granicy działki)  
Zgodnie z rysunkiem planu na działce wskazane są nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej ul. Mjr Hubala, 4 m od zachodniej granicy działki, 5 m od linii rozgraniczającej terenu (w południowej części działki) oznaczonego symbolem przeznaczenia ZR-1.

Działka znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### 3. Charakter zabudowy (ustalenia szczegółowe)

Dla „MN/U-35”

§ 29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U-35, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolnostojącej,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolno stojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalnousługowego i usługowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowogospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – 12 m,
    - pozostałe obiekty – 5 m,
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 42°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie we wszystkich formach o kącie nachylenia do 10°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
  - l) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie systemem barwnym NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,
  - m) dla budynków wykraczających poza linie zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
  - n) przy remontach i przebudowie istniejącej zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki – 18 m,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 60° do 120°;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>,
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) (...)

- b) dla terenu MN/U-35 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-2 oraz drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-8, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) liczba miejsc postojowych oraz zasady ich realizacji na warunkach określonych w § 13;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu – ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Dla „ZR-1”

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZR 1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona, łąki pastwiska, nieużytki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy na terenie ZR-1 z możliwością jej modernizacji, przebudowy oraz remontów,
  - c) ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu,
  - d) zakazuje się grodzenia terenu,
  - e) dopuszcza się zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną jako część zagospodarowania związanego z przyległym terenem zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji - na warunkach określonych w § 13;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

#### 4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przepisów

##### Rozdział 1.

##### Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu wraz z uzasadnieniem stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) dominanta urbanistyczna;
- 8) strefa ochronna wokół pomnika przyrody;
- 9) ścieżki rowerowe;
- 10) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 11) drzewa do zachowania;
- 12) wymiary w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:



- 1) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany posiadający indywidualne cechy architektoniczne, wyróżniający się w układzie zabudowy poprzez swoją kubaturę, albo wysokość, albo obie te cechy, któremu podporządkowane są inne elementy zagospodarowania terenu, pełniący rolę znaku identyfikującego miejsce w którym się znajduje;
- 2) drodze serwisowej – należy rozumieć drogę towarzyszącą drodze wojewódzkiej nr 634, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą zjazd do przyległych do niej działek budowlanych, pełniącą rolę drogi ogólnodostępnej;
- 3) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię działki budowlanej na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojazdów pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 5) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążący się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, sztyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 7) nośniku informacyjnym - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą położenie frontowej ściany budynku w ramach podstawowej lub uzupełniającej funkcji na działce budowlanej lub jej części, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m, oraz cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 50% długości elewacji frontowej;
- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowocyfrowym symbolem terenu;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;



15) zapleczu działki budowlanej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – MNL;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – MW/U;
- 6) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – U;
- 7) teren usług kultu religijnego – UK;
- 8) tereny rowu odwadniającego – W;
- 9) lasy – ZL;
- 10) tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska, nieużytki – ZR;
- 11) tereny dróg publicznych klasy głównej – KDG;
- 12) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných – KPJ;
- 16) tereny publicznych ciągów pieszych – CP.

17) Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDG, KDZ, KDL i KDD, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowocyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny rowu odwadniającego oznaczone symbolem W jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią a także regulacji i utrzymywania wód.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się umieszczanie szyldów, przy zachowaniu następujących warunków:

- a) w formie wolnostojących tablic, w tym w formie szyldów świetlnych i podświetlanych, o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,
- b) na budynkach, o powierzchni nie przekraczającej 3 m<sup>2</sup>,
- c) szyldy na budynkach wyłącznie do poziomu dolnej linii okien pierwszej kondygnacji położonej powyżej parteru, z dopuszczeniem na terenach oznaczonych symbolem U umieszczania szyldów do linii okapu, lub górnej krawędzi elewacji,
- d) dla obiektów usługowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem U w formie wolnostojących lub wkomponowanych w bryłę budynku obiektów przestrzennych takich jak: maszty, pylony, o wysokości maksymalnej do 12 m od poziomu terenu zawierające znak, logo lub nazwę przedsiębiorcy prowadzącego działalność na działce budowlanej, z ograniczeniem do jednego obiektu na jednej działce budowlanej,
- e) lokalizacja obiektów wolnostojących na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- f) szyldy widoczne z jedni przez kierującego pojazdem z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych,

g) realizacja szyldów wyłącznie na nieruchomościach, na których prowadzona jest przedmiotowa działalność gospodarcza;

2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, innych niż szyldy, na terenach oznaczonych symbolem U pod następującymi warunkami:

a) wyłącznie w formie wolnostojących obiektów budowlanych,

b) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej 6 m<sup>2</sup>,

c) maksymalna wysokości do 6 m,

d) lokalizacja w pasie o szerokości 20 m od strony drogi publicznej z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

e) odległość między poszczególnymi obiektami nie może być mniejsza niż 50 m,

f) dopuszcza się reklamy świetlne i podświetlane,

g) tablice i urządzenia reklamowe widoczne z jedni przez kierującego pojazdem z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się umieszczenie nośników informacyjnych:

a) na ogrodzeniach lub w formie wolnostojącej, lub na ścianach budynków, a także dla informacji społeczno-kulturalnych w formie bannerów i transparentów,

b) w formie słupów ogłoszeniowych o średnicy lub szerokości od 1,2 m do 1,5 m i wysokości od 2,2 m do 3,5m;

4) zakazuje się umieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszych, terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem ZR, terenach rowu odwadniającego oznaczonego symbolem W oraz terenach lasów oznaczonych symbolem ZL;

5) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:

a) zakazuje się grodzenia terenów rowu odwadniającego oznaczonego symbolem W od terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych,

b) na pozostałych terenach dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,

c) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych – maksymalnie 1,8 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,

d) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu odwadniającego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolem W,

e) zakazuje się grodzenie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem ZR,

f) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych, publicznych ciągów pieszojezdnych, publicznych ciągów pieszych oraz od rowów odwadniających ażurowe: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,

g) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęsł lamelowych oraz płyt z blachy,

h) na terenach oznaczonych symbolami MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN/U-34 oraz MN/U-35 ogrodzenia w formie:

- ażurowej bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,

- wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,

- z prześwitem o wysokości min. 10 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu umożliwiającym migrację dziko żyjących małych zwierząt.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:

1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNL i MN/U jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) na terenach oznaczonych symbolem U pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek lub w wolnostojące przestrzenne logo lub znak przedsiębiorcy, lub na zapleczu działki budowlanej, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,

3) na terenie oznaczonym symbolem UK pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek,

4) na terenach oznaczonych symbolami MW, MW/U pod postacią detalu architektonicznego wkomponowanego w budynek, lub na budynku o maksymalnej wysokości do 20 m od poziomu terenu,

5) na terenach oznaczonych symbolem ZR pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu.

3. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
4. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie, za wyjątkiem lasów oznaczonych symbolem ZL, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
  - 1) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 5 ust. 2,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
  - 3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10o,
  - 4) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

##### 1) w zakresie ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem, (stwierdzono nieważność zapisu w § 6. b) rozstrzygnięciem nadzorczym Nr Lex-I.4131.23.2017.MS1 z dnia 23 lutego 2017r.)
- c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
  - dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNL dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenu oznaczonego symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U i UK dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- e) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
- f) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,
  - realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

##### 2) w zakresie ochrony przyrody:

- a) ustala się strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
  - zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
  - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,



- zakaz uszkodzania i zanieczyszczenia gleby,
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi,
  - zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
  - nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa,
- b) w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać,
- c) wskazuje się drzewa do zachowania zgodnie z rysunkiem planu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu.
- d) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem.

## **Rozdział 5. (...)**

### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz tereny publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem CP;
  - 2) lokalizowane obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednoczenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
  - 3) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat komunikacji publicznej i nośników informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 4) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.
3. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 9.** Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowe i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

### **Rozdział 8.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

- § 10. 1.** Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. W granicach lasów ochronnych wskazanych na rysunku planu - prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ograniczenia ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12. 1.** Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZR o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ustala się, że budynki mogą być sytuowane od rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem W z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu.

3. Ustala się zachowanie ciągłości rowów odwadniających, zgodnie z przebiegiem ich koryt wskazanym na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przykrycia, lub przebudowy, lub przeniesienia, w tym w linii rozgraniczające drogi. (stwierdzono nieważność zapisu w § 12.3. rozstrzygnięciem nadzorczym Nr Lex-I.4131.23.2017.MS1 z dnia 23 lutego 2017r.)

4. Na terenach oznaczonych symbolami MN-3, MN-6, MN/U-20, MN/U-21, MN/U-22, MN/U-23, U-4, U-5, w odniesieniu do istniejących rowów odwadniających, dla których wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg ich koryt, ustala się: (stwierdzono nieważność zapisu w § 12.4. rozstrzygnięciem nadzorczym Nr Lex-I.4131.23.2017.MS1 z dnia 23 lutego 2017r.)

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi rowu;
- 2) w przypadku likwidacji rowu zakaz o którym mowa w pkt 1 przestaje obowiązywać,
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi koryt rowów odwadniających wskazanych na terenach MN-3 i MN-6 do czasu ich przykrycia lub przeniesienia w linii rozgraniczające dróg.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

**§ 13. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG-1 (droga wojewódzka nr 634) stanowi ciąg komunikacyjny ponadlokalny;
- 2) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG-2 (ul. Poniatowskiego) stanowi połączenie obszaru miasta z drogą wojewódzką nr 634 oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ stanowi połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 4) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 5) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ stanowią obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniającą ich dostęp do dróg publicznych;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG-1 oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, do czasu realizacji dróg serwisowych;
- 7) wskazuje się przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że obsługa komunikacyjna działek budowlanych przyległych do drogi KDG-1 odbywa się za pośrednictwem drogi serwisowej, z dopuszczeniem zawartym w ust. 1 pkt 6.

3. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny o powierzchni do 60 m<sup>2</sup> włącznie oraz 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60 m<sup>2</sup>;
- 2) dla pozostałej funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów administracyjnych minimum 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca;
- 4) dla hurtowni minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca;
- 5) dla hoteli, moteli, itp. minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek i 1 miejsce postojowe dla autokaru na 100 łóżek, ale nie mniej niż 2 miejsca;
- 6) dla banków minimum 40 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
- 7) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, ale nie mniej niż 2 miejsca,
- 8) dla usług sakralnych minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników, ale nie mniej niż 2 miejsca,
- 9) dla obiektu zamieszkania zbiorowego na potrzeby usług sakralnych minimum 1 miejsce postojowe na jednego mieszkańca,
- 10) dla usług zdrowia minimum 2 miejsca na 1 gabinet, lub 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych;
- 11) dla usług kultury minimum 30 miejsc na 100 użytkowników równocześnie, ale nie mniej niż 2 miejsca, w tym dla osób niepełnosprawnych minimum 5% z ogólnej liczby miejsc postojowych,
- 12) dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, ale nie mniej niż 2 miejsca;
- 13) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 14) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę usługową należy zapewnić 10 miejsc do parkowania rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) lokalizacja sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociagową,
  - e) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się na terenach MN i MN/U położonych poza zasięgiem aglomeracji Wołomin odprowadzenie ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników na ścieki,
  - c) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,



d) lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

e) dla terenów dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), ciągów pieszo-jezdnymi (KPJ) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

f) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu dróg publicznych klasy głównej (KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD), ciągów pieszo-jezdnymi (KPJ) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych,

h) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do systemu rowów odwadniających na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,

j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;

3) wskazuje się istniejące rowy odwadniające, dla których ustala się:

a) przykrycie, remonty, przebudowy lub przeniesienie w linie rozgraniczające dróg pod warunkiem zachowania ciągłości systemu,

b) dopuszcza się ich włączenie do systemu kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) lokalizacja sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

5) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub paliwami odnawialnymi,

b) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,

b) zachowuje się istniejącą napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich przebudowy lub likwidacji,

c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy głównej (KDG), dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust.2.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem. (stwierdzono nieważność zapisu "pod warunkiem uzyskania prawa dysponowania terenem" rozstrzygnięciem nadzorczym Nr Lex-I.4131.23.2017.MS1 z dnia 23 lutego 2017r.)

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 13.**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

### **Rozdział 15.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 46. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNL, MN/U, MW, MW/U, U, UK, stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

### **Rozdział 16.**

#### **Postanowienia końcowe**

- § 47. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.  
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.  
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kobyłka.

## **5. Załączniki**

- wrys z planu

*Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 70 zł. Potwierdzenie opłaty w aktach sprawy.*

Z up. BURMISTRZA  
*Joanna Smiecińska*  
Kierownik  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej





Wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą  
XXXI/276/17 z dnia 2017-01-30

Załącznik do sprawy WGP.6727.436.2018, data wydania 2018-09-10  
skala 1 : 1000






















Dotyczy działek 61/2, 63, 64, 65/2 z obrębu 46















# Legenda

dla planu zatwierzonego Uchwałą Nr XXXI/276/17 z 30-01-2017r.

## Ustalenia planu

	Granica planu		Tereny publicznych ciągów pieszych		Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	Tereny dróg publicznych klasy głównej		Tereny dróg publicznych klasy lokalnej		Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
	Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných		Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych		Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
	Teren zabudowy usług nieuciążliwych		Teren usług kultu religijnego		Tereny rowu odwadniającego
	Lasy		Tereny zieleni nieurządzonej, łąki, pastwiska, nieużytki		Obowiązująca linia zabudowy
	Nieprzekraczalna linia zabudowy				

## Oznaczenia informacyjne

	Strefa ochronna wokół pomnika przyrody		Strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego		Strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków
	Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu		Ścieżki rowerowe		Lasy ochronne
	Granica aglomeracji Wołomin		Przebieg koryt rowów odwadniających		Linia wymiarowa
	Pomniki przyrody		Dominanta urbanistyczna		Drzewa do zachowania